الحق في استصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره

د. حسام توكل موسى



الحق في استصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره

التعليق على القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ القاضي بمنح المؤجر أو المالك حق طلب استصدار أمر على عريضة لإخلاء العين المنتهية مدة تأجيرها

د . حسام توكل موسى

بتاريخ ٣ أغسطس ٢٠٢٥ صدر القانون رقم ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ المتعلق بسريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها[١]، وتلك التي انتهت أو تنتهي عقود ايجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها، أي دون أن يكون لأحد الحق في الاستفادة من الامتداد القانوني لعقد الإيجار الخاص بسلفه.

حيث أخضع القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ عقود الإيجار التي يتم إبرامها بعد سريانه إلى أحكام القانون المدني، دون أن تطبق عليها أحكام قوانين الإيجار الاستثنائية (القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١)، يستوي في ذلك أن تكون هذه العقود متعلقة بإيجار أماكن سكنية أو أماكن غير سكنية. وبالتالي، فلا تخضع هذه العقود للأحكام المتعلقة بالامتداد القانوني لعقود الإيجار، وكذلك لا تخضع للأحكام المتعلقة بثبات قيمة الأجرة، التي وردت في هذه القوانين الاستثنائية.

إذ بموجب القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ أضاف المشرع مادة جديدة إلى القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ هي المادة (الثانية مكررًا) والتي نصت على أن:

"يلتزم المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، بإخلاء المكان المؤجر ورده إلى المالك أو المؤجر، بحسب الأحوال، في نهاية المدة المبينة في عقد الإيجار، وفي حال الامتناع عن ذلك يكون للمالك أو المؤجر أن يطلب من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الكائن في دائرتها العقار إصدار أمر بطرد الممتنع عن الإخلاء دون الاخلال بالحق في التعويض أن كان له مقتضى.

"ومع عدم الاخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه".

وبموجب هذا النص، منح المشرع المالك أو المؤجر رخصة فعالة في الاستفادة من انتهاء عقد الإيجار أو انتهاء مدة الامتداد القانوني له، بدون الدخول في منازعات قد تطول مدة مباشرتها بشكل يؤثر على حقوقه، ويمكن المستأجر أو خلفه من التمادي في الخصومة دون مسوغ، أو إساءة استخدام حق التقاضي.

وهذه الرخصة تتمثل في حق اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الواقع في دائرتها العقار، بطلب استصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه الذي انتهت مدة عقد إيجاره، ولم يبادر إلى إخلاء العقار.

لكن الأمر الجلي في هذه المادة أن المشرع قد ألقى على عاتق المستأجر أو خلفه التزامًا قانونيًا يوجب عليه ضرورة إخلاء المكان فور انتهاء المدة الخاصة بعقد الإيجار، أو فور انتهاء فترة الامتداد القانوني للعقد.

[١] الجريدة الرسمية، العدد ٣١ (مكرر) في ٤ أغسطس ٢٠٢٥.

وهذا الالتزام إنما هو تأكيد للالتزام المقرر بنصوص المواد ٥٩٠، ٥٩١، ٥٩٨ من القانون المدني. حيث تنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني على أنه:

"يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزمًا أن يدفع للمؤجر تعويضًا يراعى في تقديره القيمة الايجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر".

كما تنص المادة ٥٩١ من القانون المدني على أن:

١- على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها. إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لا يد له فيه.

٢- فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين افترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة.

في حين تنص المادة ٥٩٨ مدني على أن:

"ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء".

والملاحظ من جماع النصوص السابقة أن الالتزام الملقى على عاتق المستأجر أو خلفه برد العين إلى المؤجر أو المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار انما هو التزام بتحقيق نتيجة، قوامه أن يتخلى المستأجر أو خلفه العام أو الخاص عن العقار محل عقد الإيجار، ويرده إلى المالك أو المؤجر خاليا من أية شواغل. فإن لم تتحقق هذه النتيجة؛ لم يتحقق هذا الالتزام، بصرف النظر عما يكون المستأجر أو خلفه قد بذلاه من جهد لأجل ذلك. وبالتالي، إن لم تتحقق هذه النتيجة كان المستأجر أو خلفه مسئولًا عن عدم تحقق هذا الالتزام القانوني في مواجهة المالك أو المؤجر.

ومسؤولية المستأجر أو خلفه في هذه الحالة لا تقتصر فقط على التعويض عن اغتصاب العين بعد انتهاء مدة الإيجار، بل يلتزما بتعويض المؤجر عن كل ضرر أصابه جراء ذلك، فيشمل التعويض الضرر الناتج عن تفويت فرصة تأجير العين لغير المستأجر بإيجار أعلى، والتعويض عما قد ما قد يصيب العين من تلف بسبب امتناع المستأجر عن ردها، بل ورد ما قد يكون المستأجر قد أنفقه في سبيل ذلك.

وإذا كان تسليم العين المؤجرة قد تم إلى المستأجر بدون محضر تسليم يبين أوصاف العين وحالتها وقت تسليمها له، فيكون على الأخير أن يسلمها إلى المؤجر في حالة حسنة، ولكن يلاحظ أن القرينة التي أقامها المشرع بمقتضى المادة ٥٩١/ ٢ من القانون المدني إنما هي قرينة بسيطة، يمكن للمستأجر أو خلفه إقامة الدليل على عكسها بكل طرق الاثبات.

ولكن الأمر الأبرز الذي قرره المشرع في القانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥ بمقتضى المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، هو ذلك الحق الذي خوله المشرع إلى المؤجر أو المالك في اللجوء إلى قاضي

الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة لطلب استصدار أمر على عريضة بطرد الممتنع عن الإخلاء، سواء أكان المستأجر أو خلفه العام أو الخاص.

والأصل أن المشرع قد ابتدع نظام الأوامر على عرائض بهدف توفير تدابير أو إجراءات ملائمة لحماية الحقوق والمراكز القانونية الموضوعية، حيث يقدر القاضي ملائمة أو عدم ملائمة إصدار الأمر على عريضة، عن طريق القيام ببحث ظاهري للمسائل المتعلقة بأصل الحقوق أو المراكز القانونية الموضوعية، وذلك بالقدر اللازم والضروري دون أن يكون لهذا الأمر أي حجية في أصل هذه الحقوق أو تلك المراكز[١].

وسوف نتناول في هذا التعليق تلك الرخصة التي منحها المشرع إلى المؤجر أو المالك بطلب إصدار أمر على عريضة من قاضي الأمور الوقتيه بطرد المستأجر أو خلفه الممتنع عن إخلاء العين وردها بعد انتهاء مدة عقد الايجار، من حيث: بيان نطاق الأماكن التي تخضع لحكم هذا النص، والقاضي المختص بإصدار الأمر على عريضة، وشروط إصدار هذا الأمر، وإجراءاته، وأثر وجود المنازعة الموضوعية على الحق في اللجوء إلى طريق الأمر على عريضة، ومدى حجية الأمر على عريضة بطرد المستأجر، وحق الأخير في التظلم منه أو إلغائه، وكيفية تنفيذ هذا الأمر حال صدوره، وحالة سقوطه عند عدم التنفيذ وآثار ذلك.

١ د. محمود السيد عمر التحيوي: الأوامر الصادرة على عرائض باعتبارها المنهج المثالي، والشكل النموذجي لأعمال الحماية القضائية الولائية وفقا لقانون المرافعات المدنية والتجارية، مجلة البحوث القانونية والاقتصادية - كلية الحقوق جامعة المنوفية، المجلد ٧، العدد ١٣، ابريل ١٩٩٨، ص ٤٦٠.

أولا: نطاق تطبيق النص من حيث الأماكن التي يسري عليها

وفقًا لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، فإن الأماكن التي تخضع عقود ايجارها إلى الأحكام الواردة بالقانون المدني تنقسم إلى:

أ - الأماكن غير الخاضعة للقوانين الاستثنائية لتأجير الأماكن (القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١):

فالقوانين الاستثنائية قد أخرجت من نطاق تطبيقها عدد من الأماكن لا تخضع في أحكام تأجيرها لأي من تلك القوانين الاستثنائية. إذ وفقًا للمادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر، تخرج من نطاق تطبيق هذا القانون الأماكن الأتية:

١. الأراضي الفضاء، باستثناء الأماكن التي يتم إنشاؤها على تلك الأراضي بعد العمل بهذا القانون.
٢. الأماكن المؤجرة مفروشة.
٣. الأماكن التي لا تخضع لأحكام تحديد الأجرة، وهي تشمل: المباني المنشأة بأوصاف خاصة، ومباني الإسكان الإداري وفوق المتوسط التي تقام وفقًا لقانون استثمار المال العربي والاجنبي رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٤، ومباني الإسكان الفاخر (وفقًا لنص المادة١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) التي تمت وفقًا للمواصفات المقررة بالمادة ٣ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ الصادرة بقرار وزير الإسكان رقم ٧٦٦ لسنة ١٩٨١.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقًا للمادة الأولى من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يتحدد النطاق الجغرافي لأحكامه بالأماكن الواقعة في نطاق عواصم المحافظات والاماكن المعتبرة مدنًا بالتطبيق لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار نظام الحكم المحلي.

كما يرى الفقه مد نطاق استبعاد تطبيق أحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ إلى الأماكن المؤجرة في **المشاتي والمصايف أثناء موسمي الشتاء والصيف،** بشرط ألا يتجاوز التأجير تلك الشهور، وذلك على اعتبار أن الإيجار هنا أمر عرضي لفترة موسمية، وبالتالي فقد قدر البعض أنه لا يتضمن ايجارًا محضًا، وإنما يتضمن منفعة أخرى هي قضاء الصيف أو الشتاء في هذا المكان، فلا يكون هناك أي معنى من تحديد أجرته أو الامتداد القانوني لعقد ايجاره[١].

ب - الأماكن التي تم تأجيرها بعد العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦:

ذلك أن نصوص القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قد أنهت أي أثر لأحكام القوانين الاستثنائية على عقود الإيجار التي يتم إبرامها بعد تاريخ العمل بهذا القانون، أي بداية من يوم ١٩٩٦/١/٣١، وبالتالي فإن أي عقد إيجار يتم إبرامه بعد هذا التاريخ يخضع لأحكام لقانون المدني.

ج - الأماكن التي انتهت عقود تأجيرها قبل العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦ أو التي انتهت عقود تأجيرها بعد العمل بالقانون لأي سبب دون أن يكون لأي أحد الحق في البقاء فيها طبقًا للقانون:

[١] د. حسن قدوس: دروس في أحكام الإيجار، مكتبة الجلاء الجديدة: المنصورة، ١٩٩٧، ص ١٧، ١٨.

ويقصد بذلك الأماكن التي انتهت مدة ايجارها قبل العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦، أي قبل يوم ١٩٩٦/١/٣١، دون أن يكون لأحد حق الاستفادة من الامتداد القانوني لهذا العقد وفقًا لما هو مقرر بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، وكذلك للأماكن التي تنتهي عقود ايجارها لسبب آخر غير انتهاء المدة مما نص عليه القانون، دون أن يكون لأحد حق الاستفادة من الامتداد القانوني للعقد.

وبالنسبة لحالات الامتداد القانوني لعقد الإيجار، فإن الفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قررت أنه يمتد عقد الإيجار لغرض السكنى، في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين، إلى زوجه، أو أولاده، أو أي من والديه الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك.

ووفقًا للفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧، يمتد عقد الإيجار لغير غرض السكنى، في حالة وفاة المستأجر الأصلي، إلى ورثته (أزواجًا وأقارب حتى الدرجة الثانية) ممن كانوا يستعملون العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي طبقًا للعقد، سواء كان الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم.

ووفقًا للفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧، فلا يتم الامتداد القانوني وفقًا للحالة السابقة إلا لمرة واحدة فقط.

ووفقًا للمادة الثانية من القانون ٦ لسنة ١٩٩٧ يستمر العقد لصالح من جاوزت قرابته للمستأجر الدرجة الثانية، متى كانت يده على العين تستند إلى حقه السابق في البقاء في العين، أي كانت تستند إلى حق الامتداد القانوني. فهنا لا ينتهي العقد، بل يستمر قائمًا متى كان ذلك الشخص يستعمل العين في ذات النشاط الذي كان يمارسه المستأجر الأصلي طبقًا للعقد، فإذا مات أو ترك العين، انتهى العقد بقوة القانون.

أما بالنسبة للأسباب الأخرى التي ينتهي بها عقد الإيجار، خلاف انتهاء المدة المتفق عليها، فمنها ما قررته المادة ٥٦٩/ ١ من القانون المدني من اعتبار هلاك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكًا كليًا سببًا في انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه.

ومنها ما نصت عليها أحكام القوانين الاستثنائية؛ فقد قررت المادة ٣١ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن للمؤجر طلب إخلاء المكان في الحالات الأتية:

١. حالة عدم وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة خلال ١٥يوما من تاريخ إنذاره بالوفاء.
٢. حالة تكرر امتناع المستأجر، أو تأخره في الوفاء بالأجرة دون مبرر تقدره المحكمة.
٣. حالة ثبوت أن المستأجر تنازل عن العين، أو أجرها من الباطن بغير إذن كتابي صريح من المالك.
٤. حالة ثبوت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة تخالف شروط عقد الإيجار المعقولة والمتعارف عليها وتضر بصحة المؤجر، أو استعمله في غير الأغراض المؤجر من أجلها، بشرط إعذاره بإعادة الحال لما كان عليه وعدم امتثاله لذلك.
٥. حالة ثبوت أن المستأجر استعمل المكان المؤجر أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة، أو بطريقة ضاره بسلامة المبنى، أو بطريقة ضارة بالصحة العامة، أو في أغراض منافية للآداب العامة، بشرط أن يثبت ذلك بموجب حكم قضائي نهائي.

أما المادة ١٨ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١، فقد أضافت للأسباب السابقة سببًا آخر هو: الهدم الكلي أو الجزئي للمنشآت الآيلة للسقوط، والإخلاء المؤقت لمقتضيات الترميم والصيانة، وفقًا للأحكام المنظمة لذلك.

د - الأماكن الخاضعة للقوانين الاستثنائية التي تنتهي عقود إيجارها بقوة القانون:

ذلك أن المادة ٢ من القانون ١٦٤ لسنة ٢٠٢٥ بشأن بعض الأحكام المتعلقة بقوانين إيجار الأماكن وإعادة تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر[١]، قد قررت أنه:

"تنتهي عقود إيجار الأماكن الخاضعة لأحكام هذا القانون لغرض السكنى بانتهاء مدة سبع سنوات من تاريخ العمل به، وتنتهي عقود إيجار الأماكن للأشخاص الطبيعية لغير غرض السكنى بانتهاء مدة خمس سنوات من تاريخ العمل به، وذلك كله ما لم يتم التراضي على الإنهاء قبل ذلك".

فالنص السابق قد أنهى، بقوة القانون، عقود الإيجار الخاضعة للقوانين الاستثنائية (القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، والقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) بمرور ٧ سنوات من تاريخ العمل بالقانون في ٢٠٢٥/٨/٥ بالنسبة للأماكن السكنية، وبمرور ٥ سنوات من ذات التاريخ بالنسبة للأماكن غير السكنية.

وعليه، فمن تاريخ ٢٠٣٢/٨/٥ تنتهي عقود إيجار الأماكن السكنية التي تخضع للقوانين الاستثنائية بقوة القانون، ويكون للمؤجر أو المالك، حق اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية المختصة، بطلب إصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، وذلك ما لم يتم تعديل النص لاحقًا.

ونفس الحال بالنسبة للاماكن غير السكنية، حيث إنه من تاريخ ٢٠٣٠/٨/٥ تنتهي عقود إيجار الأماكن غير السكنية التي تخضع للقوانين الاستثنائية بقوة القانون، ويكون للمؤجر أو المالك، حق اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية المختصة، بطلب إصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر أو خلفه العام أو الخاص، وذلك ما لم يتم تعديل النص لاحقًا.

ثانيا: القاضي المختص بإصدار الأمر على عريضة:

بجانب السلطة القضائية والإدارية التي يمارسها القاضي، يملك القاضي مباشرة سلطة أخرى هي السلطة الولائية، والتي عرفها الفقه بأنها عمل يتخذ شكل الحكم، من حيث صدوره من قاض منوط به إصدار الأحكام القضائية، ولكنه في أساسه عمل إداري يميزه عن العمل القضائي خلوه من مميزاته.

فالأمر على عريضة يختلف عن الحكم من حيث موضوع كل منهما؛ فالحكم يتضمن قضاءً. إذ يحسم نزاعًا بين خصمين أو أكثر حول حق ما. أما الأمر على عريضة فلا يتضمن قضاءً بهذا المعنى؛ وإنما يتضمن إذنًا للطالب باتخاذ إجراء معين خوله القانون الحق في اتخاذه، ولكن القانون استلزم لذلك صدور

---

[١] الجريدة الرسمية، العدد ٣١ (مكرر) في ٤ أغسطس ٢٠٢٥.

إذن من القضاء قبل اتخاذ هذا الإجراء، وذلك من أجل تطبيق أحكام القانون، ومنع تعسف الخصم فيما خوله القانون اتخاذه من رخص[1].

فالأمر على عريضة إذًا هو عمل يصدر بعيدًا عن أي منازعة، ويتم في غيبة الخصم، ودون علمه، ولا يتحقق به مبدأ المواجهة، ولا يصدر إلا بشأن إجراءات وقتية أو تحفظية لا تمس أصل الحق.

والأمر على عريضة صورة من صور السلطة الولائية للقاضي، فهو إجراء يستند فيه القاضي إلى سلطته الولائية، حيث يصدر الأوامر التي تُقدم إليه بناءً على الطلبات المقدمة من ذوي الشأن على عرائض، وتصدر في غيبة الخصوم، ودون تسبيب، بإجراء وقتي أو تحفظي في حالات تقتضي طبيعتها السرعة أو المباغتة، ومن دون المساس بأصل الحق المتنازع عليه. ولذا، لا تحوز تلك الأوامر حجية، ولا يستنفذ القاضي الوقتي سلطته بإصدارها؛ فيجوز له مخالفتها بأمر جديد مسبب[2].

ولم يبين المشرع بالمادة ١٩٤ من قانون المرافعات حالات إصدار الأمر على عريضة، وإنما أحال في تحديد هذه الحالات حيثما ورد نص بأي قانون يبيح للقاضي إصدار أمر على عريضة في حالات بعينها لذا فان الأمر على عريضة، على عكس الحال في أوامر الأداء، لا يجوز للقاضي إصداره إلا في حالات حددها القانون على سبيل الحصر[3].

ووفقًا لنص المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، والمضافة بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، يكون للمؤجر أو المالك، متى انتهت مدة عقد الإيجار وامتنع المستأجر أو خلفه العام أو الخاص عن إخلاء العين وردها إليه، أن يتقدم إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التي يقع في دائرتها العقار بطلب استصدار أمر على عريضة بطرد الممتنع عن الإخلاء من العقار المشار إليه.

وحيث أن دعوى الطرد لانتهاء عقد الإيجار هي من الدعاوى غير مقدرة القيمة؛ حيث إن قيمة الطلب فيها (وهو إعادة العين المؤجرة) ليست مبلغًا ماليًا محددًا يمكن تقديره. ومن حيث إن نص المادة ٤٧/ ١ من قانون المرافعات قد قررت اختصاص المحكمة الابتدائية بالدعاوى التي غير مقدرة القيمة معينة، ومن حيث إن دعاوى الطرد لانتهاء عقد الإيجار لا تدخل في الاختصاص النوعي للمحاكم الجزئية وفقًا للمقرر بنص المادة ٤٣ من قانون المرافعات.

فعليه، يكون الاختصاص بنظر دعاوى الطرد لانتهاء عقد الإيجار منعقدًا للمحاكم الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار محل عقد الإيجار. ويكون الاختصاص بإصدار الأمر على عريضة منعقدًا لقاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار محل عقد الإيجار.

---

[1] عز الدين الدناصوري، حامد عكاز: التعليق على قانون المرافعات، ج ٢، طبعة لجنة الشريعة الإسلامية بنقابة المحامين: القاهرة، ط ١٣، ٢٠٠٨، ص ٨٨٤.

[2] الطعن ٤٥٠ لسنة ٤٨ ق، جلسة ١٩٧٨/١٢/١٨، مجموعة أحكام محكمة النقض، س ٢٩، ص ١٩٤٣.

[3] في ذلك تقرر محكمة النقض أن "النص في المادة ١٩٤ مرافعات يدل على الحالات التي يجوز فيها اصدار أوامر على عرائض وردت على سبيل الحصر حتى لا يساء استخدام هذا النظام وتصدر الكثير من الأوامر على عرائض في حالات لم تكن تقتضي صدور امر فيها." راجع الطعن ٢٦٥٩ لسنة ٦٠ ق، جلسة ١٩٩٩/٣/٩.

ونعتقد أن المشرع قد أصاب حين منح المؤجر أو المالك الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية لاستصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر الممتنع عن إخلاء العين التي انتهت مدة تأجيرها؛ فحق المؤجر أو المالك هنا في طرد المستأجر أو خلفه الذي انتهت مدة عقد ايجاره، هو حق ظاهر وواضح وجلي، حيث تكون انتهاء مدة عقد الإيجار مدعاة لتدخل القاضي لإعادة الأمور إلى نصابها، باعتبار أن الأصل هو انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته، وذلك متى ثبت عدم قيام أي حالة من حالات الامتداد القانوني، لأن المشرع نفسه في سبيله إلى إنهاء هذه الأوضاع الشاذة والاستثنائية التي فرضها بالقوانين ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

وعليه، فأمر القاضي هنا إنما هو تفعيل للعقد، وإعادة للمتعاقدين للحالة التي كانا عليها قبل العقد باعتبار انتهائه بانتهاء مدته، وهذا هو الظاهر من العقد، ولا يكون للمستأجر، إن رأى خلاف ذلك، إلا أن يُثبت خلاف الظاهر عن طريق التظلم من الأمر على عريضة الصادر من قاضي الأمور الوقتية.

ذلك أن الغاية من حماية حق المؤجر أو المالك في هذه الحالة إنما هو حق ظاهر بشكل واضح، فالأصل في عقد الإيجار انتهاؤه بانتهاء المدة المحددة له، ولذلك فمتى انتهت مدة عقد الإيجار أصبحت يد المستأجر يد غاصبة، لا تستند إلى سند قانوني للبقاء في العين، وعليه تتوافر الشروط التي يتطلبها القانون لتوفير الحماية الوقتية في هذه الحالة، وهي:

١. توافر حالة الاستعجال أو الخطر من التأخير في توفير تلك الحماية لحين الحصول على حكم قضائي موضوعي.
٢. استحقاق المؤجر أو المالك لهذه الحماية القضائية الوقتية، أي وجود تهديد للمصالح الخاصة بالمؤجر أو المالك، والتي يحتمل أن يحميها القضاء الموضوعي من بعد.

ثالثا: شروط استصدار الأمر على عريضة

يتوجب على القاضي المختص بإصدار الأمر على عريضة، بالأساس، أن يتأكد من صفة من يطلب إصدار الأمر، بأن يكون هو صاحب الحق أو المركز القانوني المطلوب حمايته، وأن هذا الحق أو المركز القانوني تحمية قاعدة من قواعد القانون[١].

ووفقًا لنص المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، والمضافة بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، يشترط لإصدار الأمر على عريضة بطرد الممتنع عن الإخلاء عدة شروط:

<u>الشرط الأول:</u> توافر الصفة في مقدم الطلب؛ بأن يكون المؤجر نفسه أو مالك العين، ويمتد ذلك إلى خلفهما العام أو الخاص. ذلك أنه وبالرجوع إلى القواعد العامة المقررة بالمادة ١٤٥ من القانون المدني، فإنه "ينصرف أثر العقد إلى المتعاقدين والخلف العام، دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالميراث، ما لم يتبن من العقد أو من طبيعة التعامل أو من نص القانون أن هذا الأثر لا ينصرف إلى الخلف العام".

[١] د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٥١٤.

كما تنص المادة ١٤٦ من القانون المدني على أنه "إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقًا شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك إلى خلف خاص، فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماته، وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه".

ومفاد هذه النصوص أن كُلًا من الخلف العام والخاص إنما هما امتداد لسلفهما، يتمتعان بذات الحقوق والرخص والالتزامات التي يتمتع بها سلفهم، وبالتالي يكون لهم حق طلب استصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر الممتنع عن الإخلاء بعد انتهاء مدة عقد الإيجار، وذلك امتدادًا لحق سلفهم الذي انتقل إليهم بهذه الصفة، فهم ليسوا أغيارًا عن هذا العقد.

<u>الشرط الثاني:</u> ثبوت انتهاء مدة عقد الإيجار، أو انتهاء حالة الامتداد القانوني لعقد الإيجار والتي تثبت لخلف المستأجر، سواء كان ذلك وفقًا للمقرر بالفقرة الأولى من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بامتداد عقد الإيجار لغرض السكنى، في حالة وفاة المستأجر أو تركه العين، إلى زوجه أو أولاده أو أي من والديه الذين يقيمون معه حتى الوفاة أو الترك. أو متى كان ذلك الامتداد قد تم وفقًا للمقرر بالفقرة الثانية من المادة ٢٩ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧، المستبدلة بالقانون ٦ لسنة ١٩٩٧، من حيث امتداد عقد الإيجار لغير غرض السكنى، في حالة وفاة المستأجر الأصلي، إلى ورثته (أزواجًا وأقارب حتى الدرجة الثانية) ممن كانوا يستعملون العين في ذات نشاط المستأجر الأصلي طبقًا للعقد، سواء كان الاستعمال بالذات أو بواسطة نائب عنهم، وفي هذه الحالة لا يتم الامتداد القانوني وفقًا للحالة السابقة إلا لمرة واحدة فقط.

وحيث أن الأصل أنه يشترط لاختصاص قاضي الأمور الوقتية بإصدار الأمر على عريضة احتمال وجود الحقوق أو المراكز القانونية الموضوعية التي تتعلق بهذا الطلب. ووفقًا لنص المادة الثانية مكرر، فالطلب هنا يقتصر على طرد المستأجر أو خلفه لانتهاء مدة عقد الإيجار المقررة، ومتى استبان للقاضي انتهاء هذه المدة، فإن احتمال وجود حق للمؤجر أو المالك في طرد المستأجر أو خلفه يكون قائمًا، وبالتالي يكون له سلطة إصدار الأمر على عريضة بطرد الأخير.

وفي جميع الأحوال، يجب أن يثبت من ظاهر الأوراق، سواء عقد الإيجار أو من خلال الأحكام المتعلقة بالامتداد القانوني لعقد الإيجار، أن مدة عقد الإيجار قد انتهت بالفعل، حتى يكون للقاضي سلطة في إصدار الأمر على عريضة بطرد الممتنع عن الإخلاء.

<u>الشرط الثالث:</u> بشكل عام، لم يتطلب المشرع وجوب أن يتم إعذار المستأجر أو خلفه بوجوب ترك العين وردها إلى المؤجر أو المالك عند انتهاء العقد، ذلك أن المقرر بالمادة ٥٩٨ من القانون المدني أن عقد الإيجار ينتهي بانتهاء مدته دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

لكن قد يصبح إعذار المستأجر أو خلفه هنا ضروريا، وذلك إذا كان العقد ينص على امتداد العقد لمدة مماثلة في حال عدم انتهاء مدته دون إبداء أي من أطرافه الرغبة في ذلك، ومن باب أولى في حالة النص في العقد على وجوب قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء قبل انتهاء العقد.

ففي هذه الحالات يتوجب على المؤجر أو المالك إعذار المستأجر بعدم الرغبة في تجديد العقد وانتهائه بانتهاء مدته، أو التنبيه عليه بإخلاء العين وردها إلى المؤجر عند انتهاء مدة العقد. فهنا يصبح

هذا الاعذار شرطًا ضروريا لاعتبار المستأجر ممتنعًا عن إخلاء ورد العين إلى المؤجر عند انتهاء العقد. فالتنبيه بالإخلاء يمنع قيام أي قرينة تدل على تجديد عقد الإيجار، وذلك وفقًا للمقرر بالمادة ٦٠٠ من القانون المدني[١].

وبالتالي، إن لم يقم المؤجر بإعذار المستأجر بإخلاء العين وردها قبل انتهاء العقد، فلا يكون له الحق في اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بطلب إصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر؛ حيث يعتبر ذلك بمثابة قرينة على تجديد عقد الإيجار وفقًا لما هو مقرر بالمادة ٥٩٩ من القانون المدني[٢]، وهو ما لا يستبين معه من ظاهر الأوراق تحقق الشروط اللازمة لاستعمال المؤجر رخصة اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بطلب استصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر الذي انتهت مدة عقد إيجاره.

<u>الشرط الرابع:</u> أن يتأكد القاضي، من ظاهر الأوراق المقدمة له، عدم وجود منازعة قائمة بين أطراف الطلب، وكذلك عليه التأكد من أن إصدار الأمر لن يؤدي إلى الإضرار بالحقوق أو المراكز القانونية الموضوعية الخاصة بمن يُراد استصدار الأمر في مواجهته.

رابعا: إجراءات تنفيذ الأمر على عريضة

يتم إصدار الأمر على عريضة وفقًا للإجراءات المقررة بقانون المرافعات (المواد من ١٩٤ إلى ٢٠٠)، ولا يشترط في طلب الأمر على عريضة تكليف المطلوب إصدار الأمر ضده بالحضور أمام القاضي، فلا يجب أن تتم ممارسة الإجراءات في حضوره أو بعلمه؛ فمبدأ المواجهة غير متطلب في الأمر على عريضة، على اعتبار أن ذلك من مبررات اللجوء إلى إصدار الأوامر على عرائض، حيث لا يتحقق الغرض منها متى علم الخصم بها.

وتبدأ الإجراءات بأن يتقدم المؤجر أو المالك إلى قلم كتاب المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار بعريضة من نسختين متطابقتين، تشتمل على البيانات اللازمة لتحديد طرفي الأمر: من يطلب إصداره، وصفته، وصلته بالحق أو المركز القانوني المراد حمايته، ومن يطلب إصدار الأمر في مواجهته، وصفته، وصلته بالحق أو المركز القانوني المراد حمايته. كما يجب أن تشمل العريضة على بيان بالوقائع، والأسانيد الواقعية والقانونية التي يقوم عليها الطلب، وأن تكون مشفوعة بالمستندات المؤيدة لذلك؛ حتى يتبين القاضي صحة ما ورد به.

ولم يشترط المشرع أن يكون تقديم الأمر على عريضة موقع من محامٍ، إذ يجوز أن يتقدم بها الطالب بنفسه، ما دامت قد اشتملت على البيانات اللازمة لذلك.

---

[١] تنص المادة ٦٠٠ من القانون المدني على انه "إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء واستمر المستأجر مع ذلك منتفعًا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ٥٦٣".

[٢] تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدني على أن: (١) إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى، ولكن لمدة غير معينة، وتسري على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣.

(٢) ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجاراً جديداً لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي، ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري، أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك.

وتعتبر المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار هو المحكمة المختصة حصرًا بنظر الطلب، فلا يجوز اللجوء إلى أي محكمة أخرى، حيث يترتب على مخالفة هذا الاختصاص أن يمتنع القاضي عن إصدار الأمر؛ لتعلق هذه المخالفة بالنظام العام دون احالته إلى القاضي المختص. وإذا صدر الأمر بالمخالفة لذلك يكون باطلًا؛ لصدوره من قاضٍ غير مختص.

ويعرض قلم الكتاب الطلب المذكور على قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة، ويجب على القاضي أن يصدر أمره على أحد نسختي الطلب في اليوم التالي لتقديمه على الأكثر، سواء أكان الأمر بقبول الطلب أو رفضه. ويرى البعض[١] أن الميعاد المحدد لصدور الأمر إنما هو ميعاد تنظيمي، وبالتالي لا يترتب على مخالفته أي جزاء أو سقوط.

ولا يشترط أن يذكر القاضي عند إصدار الأمر على عريضة أسباب ذلك، إلا إذا كان الأمر قد صدر مخالفًا لأمر آخر سبق صدوره، فيجب عندئذٍ ذكر الأسباب التي اقتضت إصدار الأمر الجديد، وإلا كان الأمر الجديد باطلًا.

والبطلان الذي يلحق الأمر الجديد ليس متعلقًا بالنظام العام؛ حيث يسقط حق التمسك به بالرد عليه بما يفيد اعتباره صحيحًا، فإذا ما قام الصادر ضده الأمر الجديد بالتظلم منه، فيجب عليه أن يتمسك ببطلانه؛ لكونه قد صدر مخالفًا لأمر سابق، ولم يقم القاضي بتسبيب الأمر الجديد عند إصداره، فإن لم يفعل ذلك، فلا يجوز له من بعد ذلك التمسك ببطلان الأمر الجديد لعدم تسبيبه.

ووفقًا للمادة ١٩٦ من قانون المرافعات، يجب على قلم الكتاب أن يسلم الطالب النسخة الثانية من الطلب مكتوبًا عليها صورة الأمر في اليوم التالي على الأكثر، ويجب أن تكون النسخة المسلمة إلى الطالب من الأمر على عريضة مذيلة بالصيغة التنفيذية، حتى يستطيع التقدم بها إلى إدارة التنفيذ المختصة للبدء في إجراءات تنفيذ الأمر، وإجبار المستأجر أو خلفه على إخلاء العين بالقوة الجبرية إن امتنع عن الإخلاء بشكل طوعي.

ويرى البعض[٢] أن الميعاد المقرر بالمادة ١٩٦ من قانون المرافعات إنما هو ميعاد تنظيمي، لا يترتب على مخالفته أي جزاء أو بطلان، فالغرض منه مجرد حث القاضي على إصدار الأمر على عريضة بأسرع وقت ممكن، وإن كان هذا لا يمنع من صدر لمصلحته الأمر أن يطالب المتسبب في التأخير بالتعويض، وفقًا لقواعد المسؤولية التقصيرية، عن الأضرار التي لحقته جراء ذلك، على اعتبار أن ذلك يعد إهمالًا يجوز المساءلة عنه إداريًا ومدنيًا. إن ثبت وقوع ضرر بسببه.

ويصدر الأمر على عريضة بأمر من اثنين هما: إما إجابة الطالب إلى طلبه، والأمر بطرد المستأجر أو خلفه من العين محل الطلب. أو برفض الطلب متى لم يتحقق للقاضي توافر الشروط المقررة لإصداره، أو متى لم يتبين له من ظاهر الأوراق صحة الأسباب التي يستند إليها الطالب في طلبه.

خامسا: هل يمنع وجود منازعة موضوعية من إصدار الأمر على عريضة بطرد المستأجر؟

---

[١] عز الدين الدناصوري وآخر: مرجع سابق، ص ٨٩٦.

[٢] المرجع السابق؛ د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٥٣١.

إذا كانت ثمت منازعة قائمة بين المالك أو المؤجر من ناحية، وبين المستأجر أو خلفه العام أو الخاص من ناحية أخرى قبل انتهاء مدة عقد الإيجار، فهل يكون من حق المالك أو المؤجر طلب إصدار الأمر على عريضة بطرد أي من الأخيرين من العين محل عقد الايجار؟ أم تكون المنازعة الموضوعية القائمة مانعًا من ذلك؟ وهل يمكن لرئيس الهيئة التي تنظر النزاع الموضوعي الحق في إصدار هذا الأمر عملًا بنص المادة ١٩٤ مرافعات؟

الأصل أن الأمر على عريضة بطبيعته أمر وقتي، لا يؤثر في الحق الموضوعي، سواء أكان النزاع معروضًا على المحكمة أم لا.

وفي خصوص الأمر على عريضة المتعلق بطرد المستأجر أو خلفه من العين بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار، نرى أنه يجب أن نفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: إذا كانت المنازعة الموضوعية متعلقة بمدة عقد الإيجار نفسه، كالمنازعة بين طرفي العقد حول ثبوت تجديد العقد لمدة أخرى، وفقًا لنص المادتين ٥٩٩ و٦٠٠ من القانون المدني، أو المنازعة بشأن الامتداد القانوني للعقد إلى الغير، وفقًا لأحكام القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أو القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١.

الحالة الثانية: أن تكون المنازعة الموضوعية متعلقة بأي سبب آخر، كطلب فسخ العقد، أو إبطاله، أو طرد المستأجر أو خلفه لأي سبب آخر غير انتهاء مدة العقد، أو عدم توافر حالة من حالات الامتداد القانوني للعقد.

ونرى أنه إذا كانت المنازعة الموضوعية تتعلق بالحالة الثانية، فهذا لا يعد سببًا يمنع المؤجر أو المالك من اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بطلب إصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه بسبب انتهاء مدة العقد؛ وذلك على اعتبار أن السبب الذي يقوم عليه طلب الأمر على عريضة يختلف شكلًا وموضوعًا عن السبب المقام عليه الدعوى الموضوعية بين الأطراف.

لكن الحال لا يسير على هذا النحو بالنسبة للحالة الأولى، ذلك أن سبب الدعوى الموضوعية وسبب الطلب المتعلق بإصدار الأمر على عريضة واحد، وهو مدة العقد، وبالتالي يكون اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية لإصدار أمر على عريضة في هذه الحالة هو نزع لاختصاص المحكمة التي تنظر الموضوع، بل هو تحايل من قبل المؤجر أو المالك لسلب هذا الاختصاص.

ولكن السؤال الذي يثار هنا: هل يجوز أن يلجأ المؤجر أو المالك إلى الهيئة التي تنظر النزاع الموضوعي بطلب إصدار أمر على عريضة لطرد المستأجر أو خلفه بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار، عملًا بما قررته المادة ١٩٤ مرافعات، والتي أجازت أن يقوم رئيس الهيئة التي تنظر النزاع الموضوعي بإصدار أمر على عريضة؟

نرى أن هذا الإجراء غير ممكن لعدة أسباب:

١. النص في المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، والمضافة بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، هو نص خاص يقيد النص العام الوارد بالمادة ١٩٤ من قانون المرافعات، وعليه فإن الاختصاص

الحصري بإصدار الأمر على عريضة طبقًا للمادة الثانية مكرر يكون لقاضي الأمور الوقتية فقط، ولا يجوز لرئيس الهيئة التي تنظر النزاع في الدعوى الموضوعية أن تتصدى إليه بأي شكل. فالنص في المادة ١٩٤ مرافعات جعل اختصاص المحكمة التي تنظر الدعوى الموضوعية بإصدار أمر على عريضة، محدد وفق الحالات التي يُجيز فيها القانون ذلك لهذه الهيئة، والنص في المادة الثانية مكرر لا يجيز ذلك، بل يُقصر إصدار هذا الأمر على قاضي الأمور الوقتية فقط.

٢. الأصل أن الأوامر على عرائض تصدر بعيدًا عن أية منازعات، وبدون حضور الخصوم، حيث تصدر قبل أن تثور المنازعات، أو بعد انتهائها، وإذا صدرت أثناء منازعات قائمة بين أطرافها، فإنها يجب أن تصدر في نطاق آخر، يكون مستقلًا عن نطاق المنازعات ذاتها[١]. لذا كان الأولى بالمؤجر أو المالك أن يلجأ إلى المحكمة التي تنظر النزاع الموضوعي، المتعلق بانتهاء مدة عقد الإيجار، بطلب إصدار حكم مستعجل في الدعوى الموضوعية بطرد المستأجر أو خلفه، ويكون للمحكمة هنا أن تستجيب إلى هذا الطلب متى كان ظاهر الأوراق يؤكد صحته، حيث يجوز للمؤجر أو المالك الطرف في الدعوى الموضوعية، أن يعدل من طلباته فيها، عن طريق إضافة طلب جديد باتخاذ إجراءٍ وقتيٍ، وفقًا للمقرر بالمادة ١٢٤/ ٣ من قانون المرافعات، وبالتالي فلا نرى داعيًا إلى اللجوء الى طريق إصدار أمر على عريضة في هذا الشأن، متى كان من الممكن إضافة طلب جديد بإجراء وقتي بطرد المستأجر أو خلفه.

وتأكيدًا لهذا الراي من حالات أخرى مشابهة، حيث نرى المشرع، على خلاف القاعدة العامة الواردة بالمادة ١٩٤ مرافعات، قد قام بتحديد قاضٍ معين بإصدار أنواع معينة من الأوامر على عرائض، وفي هذه الحالة لا يمكن لغيره أن يتصدى لذلك الأمر. والمثال الواضح على ذلك ما قررته المادة ٢٧٥/ ١ من قانون المرافعات، والتي عقدت الاختصاص إلى قاضي التنفيذ، دون غيره، بإصدار القرارات والأوامر الصادرة على عرائض المتعلقة بإجراءات التنفيذ.

وهذا ما جرى أكدته الألفاظ الصريحة والواضحة للمادة الثانية مكرر، والتي جعلت الاختصاص بإصدار الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار، من الاختصاص الحصري لقاضي الأمور الوقتية بالمحكمة المختصة فقط، ولم تبح ذلك إلى رئيس الهيئة التي تنظر الدعوى الموضوعية. فلو أراد المشرع ذلك لنص، في صدر هذه المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، على أحقية الهيئة التي تنظر النزاع الموضوعي بإصدار أمر على عريضة، أو على الأقل أحال في شأن تنظيم إصدار الأمر على عريضة هنا إلى الأصل العام المقرر بالمادة ١٩٤ من قانون المرافعات، خاصة وأن الأمر على عريضة في ذاته هو طريق استثنائي، يتحدد مداه ونطاقة وطريقة استخدامه بحدود النص الذي قرره، وبالتالي لا يجوز التوسع فيه دون مقتضى.

سادسا: حجية الأمر على عريضة:

لا تتمتع الأوامر على عرائض بحجية الحكم القضائي، ويترتب على ذلك أنه يجوز لمن تقدم بطلب لإصدار أمر على عريضة وتم رفضه، أن يعود إلى القاضي المختص بطلب إصداره مرة أخرى، ولا

[١] د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٤٥٩.

يشترط لذلك وجود أسباب أو ظروف جديدة تدعو إلى ذلك. ويجوز له بدلًا من ذلك الالتجاء إلى القضاء برفع دعوى موضوعية، دون أن يكون لرفض إصدار الأمر أي حجية على الحكم الذي سيصدر في الدعوى الموضوعية[١].

كما يترتب على عدم تمتع الأمر على عريضة بالحجية المقررة للأحكام القضائية، أنه يجوز للقاضي الذي أصدر أمرًا على عريضة أن يعود ويصد أمرًا آخر مخالف للأمر الذي سبق أن أصدره من قبل، ولا يوجد عليه أي قيد في ذلك سوى قيدين[٢]:

١. ثبوت تغير الظروف والأحوال التي دعته إلى إصدار الأمر الأول، أو يكون الأمر الأول قد صدر بناءً على معلومات خاطئة، أو ظهور مستندات أو أسانيد جديدة توجب إعادة النظر في الأمر السابق، ويجب على القاضي أن يذكر الأسباب التي دعته لمخالفة الأمر السابق عند إصدار الأمر الجديد وإلا كان الأمر الجديد باطلًا.

٢. ألا يترتب على الأمر الجديد المساس بحقوق الغير حسني النية التي اكتسبوها نتيجة صدور الأمر الأول.

وحيث أن إصدار الأمر لا يؤدي إلى استنفاذ سلطة القاضي الذي أصدره، فإن البعض[٣] يذهب إلى أنه يجوز للقاضي الذي أصدر الأمر على عريضة أن يعيد مراجعته بهدف تصحيحه من الأخطاء المادية، ويكون له الحق في تفسيره إن شابه بعض الغموض.

ويكون ذلك عن طريق عريضة تكميلية يقدمها مقدم الطلب، الذي صدر الأمر لصالحه، يبين فيها وجه الخطأ في الأمر الذي صدر. وفي حالة الموافقة، يقوم القاضي بالتأشير على نسخ العرائض التي كانت قد صدرت عليها الأوامر موضوع المراجعة بما يفيد ذلك.

ذلك أن الأوامر على عرائض لا تكسب حقًا، ولا تهدره، ومصيرها يكون مؤقتا تأقيتًا زمنيًا ووظيفيًا؛ لأن المراكز التي تنشأ عنها تكون معرضة للزوال نتيجة صدور الأحكام القضائية الموضوعية التي تحسم النزاع[٤].

سابعا: أحقية المستأجر في التظلم من الأمر:

الأمر على عريضة ليس حكمًا قضائيًا، لذلك لا يخضع لطرق الطعن المقررة على الأحكام القضائية، ولكن ذلك لا يمنع من مراجعته وتصحيحه، والطريق إلى ذلك يكون عن طريق التظلم من الأمر الصادر على عريضة. وتنص المادة ١/١٩٧ من قانون المرافعات على أن "لذوي الشأن الحق في التظلم إلى المحكمة المختصة إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك".

---

١ د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٤٧١.
٢ المرجع السابق، ص ٤٧٢، ٤٧٣.
٣ د. أحمد ماهر زغلول: مراجعة الأحكام بغير طرق الطعن فيها، دار النهضة العربية: القاهرة، ١٩٩٢، بند ٥٩، ص ١٢٢ وما بعدها.
٤ د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٥٠١.

ومن حيث إن الأمر على عريضة لا يصدر في مواجهة الخصوم، بل في غيبتهم، وقد لا يعلمون به إلا عند تنفيذه، وبالتالي فقد يكون من شأنه التأثير أو المساس بأطراف أخرى غير طرفي الأمر. لذلك، وسع المشرع من نطاق التظلم من الأمر على عريضة، فأباح لكن من يتضرر من تنفيذه التظلم منه، حتى ولو لم يكن طرفًا فيه.

وقد يقرر المشرع منع التظلم من الأمر الصادر في حالات بعينها، ووقتها لا يكون لأي شخص، سواء كان طرفًا في الأمر أو متضررًا منه، حق التظلم في هذا الأمر لأي سبب كان، وذلك وفقًا لما ورد بعجز المادة ١٩٧/ ١ من قانون المرافعات.

ولكن صدور أحكام قضائية في الدعاوى القضائية الموضوعية، التي صدرت بمناسبتها الأوامر على عرائض المراد التظلم منها، تعد مانعًا من رفع التظلم من الأمر على عريضة؛ لأن التظلمات من الأوامر على عرائض هي بمثابة دعاوى قضائية وقتية، ينتهي أثرها بصدور أحكام قضائية موضوعية في الدعوى القضائية الموضوعية التي صدرت بمناسبتها الأوامر على عرائض المتظلم منها[١].

ولم يرد بنص المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، والمضافة بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، أي حكم يمنع كل من أصابه ضرر من تنفيذ الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه في التظلم منه. فعلى سبيل المثال يكون لزوجة المستأجر أو خلفه التي تقيم معه الحق في التظلم منه، وكذلك الحال لمطلقته الحاضنة التي تعد هذه العين مسكنًا لحضانتها. كما يحق لوالدي المستأجر أو خلفهما التظلم من الأمر على عريضة متى أصابهم ضرر من تنفيذه.

وقد بينت المادة ٢/١٩٧ من قانون المرافعات إجراءات التظلم من الأمر على عريضة، حيث قررت أنه "ويكون التظلم بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى أمام المحكمة خلال عشرة أيام من تاريخ صدور الأمر بالرفض أو من تاريخ البدء في تنفيذ الأمر أو إعلانه بحسب الأحوال. وتحكم المحكمة فيه بإصدار الأمر، أو بتأييد الأمر الصادر، أو بتعديله، أو بإلغائه".

فالتظلم من الأمر على عريضة يُرفع إلى المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة لرفع الدعوى، أي بمقتضى صحيفة تُرفع إلى المحكمة المختصة بالإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى، ويجب أن يتم فيها إعلان من صدر الأمر في حقه إعلانًا قانونيًا، وفقًا للمقرر بقانون المرافعات.

فالتظلم من الأمر على عريضة يؤدي إلى تغيير في الوسائل الإجرائية التي يُباشَر بها النشاط القضائي، فالتظلم يؤدي إلى تحول في النظام الشكلي للنشاط القضائي، فبدلًا من المنهج الإجرائي للأمر على عريضة، يباشر النشاط الإجرائي في خصومة التظلم بإجراءات الخصومة القضائية، وتصدر القرارات فيه في شكل أحكام قضائية، ويجب أن تتوافر فيها كل مقومات الحكم القضائي، وتكون قابلة للطعن عليها بالطرق المقررة قانونًا[٢].

[١] د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٤٨١.
[٢] د. أحمد ماهر زغلول: المرجع السابق، بند ٦٠، ص ١٢٦.

والمحكمة التي تنظر التظلم هي المحكمة المختصة أصليًا بنظر النزاع محل الأمر، وذلك وفقًا لقواعد الاختصاص النوعي والقيمي والمحلي المقررة بقانون المرافعات. وهي هنا المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار محل عقد الإيجار؛ وذلك لأن الاختصاص بنظر دعوى الطرد لانتهاء عقد الإيجار يكون من اختصاص المحكمة الابتدائية، على اعتبار أنها دعوى غير محددة القيمة.

ولم يحدد المشرع، في المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، مدة معينه لرفع التظلم من الأمر على عريضة الصادر بطرد المستأجر أو خلفه. لذلك، يسري على ميعاد هذا التظلم القواعد العامة المقررة بقانون المرافعات. وبالتالي يكون التظلم من الامر على عريضة، المتعلق بطرد المستأجر أو خلفه بسبب انتهاء مدة عقد الايجار، **خلال عشرة أيام**، ويجب أن يراعي في هذا الميعاد مواعيد المسافة المقررة بالمادة ١٦ من قانون المرافعات.

هذا وقد المشرع مايز في بدء حساب هذه المدة بين واقعتين:

١. إذا كان الأمر على عريضة قد صدر برفض الطلب، فيبدأ ميعاد العشرة أيام من تاريخ الرفض، على اعتبار أن المتظلم عادة ما يكون مقدم الطلب، وبالتالي فيتحقق في حقه العلم بما صدر في الطلب المقدم منه، وعليه يبدأ الميعاد من تاريخ صدور الأمر.
٢. إذا كان الأمر على عريضة قد صدر بتأييد الطلب كلية أو في جزء منه، فإن ميعاد العشرة أيام للتظلم منه لا تبدأ إلا من تاريخ البدء في تنفيذه أو إعلانه إلى الصادر بحقه، على اعتبار أن المتضرر من الأمر عادة لا يعلم به إلا عند البدء في تنفيذه، أو إعلانه بالأمر قبل البدء في تنفيذه.

ويجب ملاحظة أنه يجب إعلان الأمر على عريضة، إلا أن هذا الإعلان ليس شرطًا لتقديم الأمر للتنفيذ، فإعلان الأمر الغرض منه هو مجرد إعلام من صدر ضده به؛ حتى تنفتح أمامه مواعيد التظلم منه، لكن الأمر في ذاته ينفذ فورًا بمجرد صدوره، ولم يتطلب القانون وجوب إعلانه لمن صدر ضده حتى يتم تنفيذه أو وضع الصيغة التنفيذية عليه.

وبالتالي، فما قد تلجأ إليه بعض أقلام الكتاب بالمحاكم من اشتراط إعلان من صدر ضده الأمر، ثم انتظار عشرة أيام بعد الإعلان لتنفيذ الأمر، كل هذه الإجراءات غير صحيحة، إذ أنها إجراءات لم يتطلبها القانون من جهة، ومن جهة أخرى فقد تؤدي إلى سقوط الأمر نفسه، حيث أن الأمر على عريضة يجب أن يتم تنفيذه خلال ثلاثين يومًا من صدوره؛ وإلا سقط الحق في تنفيذه وفقًا لما تقرره المادة ٢٠٠ مرافعات.

وفي جميع الأحوال يكون للمحكمة التي تنظر التظلم الحق في إلغاء الأمر الصادر على عريضة (سواء كان الأمر قد صدر بطرد المستأجر أو خلفه أو برفض ذلك)، أو تأييد الأمر فيما قرره، أو تعديله وفقًا لما تراه محققًا للعدالة، ولما هو متفق مع ظاهر الأوراق دون المساس بأصل الحق. وإذا كان الأمر قد صدر برفض الطلب، وقام مقدم الطلب بالتظلم منه، فيجوز للمحكمة، إن رأت صحة أسباب التظلم، أن تامر بإصدار الأمر.

ووفقًا لنص المادة ٣/١٩٧ من قانون المرافعات يجب أن يكون التظلم مسبباً، بمعنى أن يذكر المتظلم في صحيفة تظلمه الأسباب التي يبين بها وجه اعتراضه على الأمر الصادر من قاضي الأمور

الوقتية، وأن يؤيد ذلك بالمستندات اللازمة. فلا يكفي أن يذكر أسبابًا عامة للتظلم، وإنما يجب أن يبين المآخذ التي يراها في التظلم بشكل واضح وبأسانيد صحيحة، كأن يقيم تُظلمه على عدم انتهاء مدة عقد الإيجار لثبوت التجديد الصريح أو الضمني للعقد، أو لتوافر حالة من حالات الامتداد القانوني للعقد الذي لم تنته مدته قبل العمل بالقانون ٤ لسنة ١٩٩٦، أو عدم توافر الصفة في مقدم طلب استصدار الأمر على عريضة، أو غير ذلك من الأسباب التي يستند إليها المتظلم. فإن تخلفت عن التظلم الأسباب التي تؤيده، كان للمحكمة التي تنظر التظلم القضاء ببطلانه.

ويلاحظ أن بطلان التظلم لعدم تسبيبه هو بطلان نسبي، لا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، بل يجب على من يتضرر من التظلم التمسك به أمام المحكمة في أي مرحلة من مراحل نظر التظلم.

وبجوز للمتظلم أن يضيف إلى تظلمه أسبابًا جديدة أثناء نظر الدعوى، فلا تتقيد المحكمة بالأسباب التي وردت في صحيفة التظلم فقط.

كما يخضع التظلم للإجراءات المعتادة في الدعاوى، فيجوز فيه التدخل والإدخال، وكذلك يحق لأطراف التظلم إبداء الطلبات العارضة خلال نظر الدعوى، بل للمتظلم الحق في تعديل طلباته.

ويلاحظ أن الحكم الصادر في التظلم من الأمر على عريضة يحوز حجية قضائية مؤقته؛ فالأحكام قضائية التي تصدر في التظلم هي أحكام وقتية، فلا تمس موضوع الحقوق أو المراكز القانونية الموضوعية التي صدر الأمر على عريضة لحمايته. وبالتالي، فلا يجوز للقاضي الذي ينظر التظلم أن يمس موضوع الحق أو المراكز القانونية الموضوعية للنزاع، كما لا يتقيد القاضي الذي ينظر الدعوى الموضوعية بالحكم الصادر في التظلم المقدم على الأمر على عريضة، ويجوز له مخالفته والقضاء بعكس ما انتهى إليه هذا الحكم[١].

ويكون الحكم الصادر من المحكمة في التظلم المقدم إليها قابلًا للاستئناف وفقًا للمقرر بقانون المرافعات[٢]. حيث لم يرد بالمادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، أي نص يمنع ذلك. وعليه، تطبق القواعد العامة بقانون المرافعات، والمقررة بالفقرة الثانية من المادة ١٩٩ مرافعات، والتي تقرر أن الحكم الصادر في التظلم يكون قابلًا لطرق الطعن المقررة في الأحكام.

وحيث أن الاختصاص القيمي لدعوى الطرد لانتهاء عقد الإيجار يكون منعقدًا للمحكمة الابتدائية، على اعتبار أنها دعوى غير محددة القيمة، ولا تدخل في الاختصاص النوعي للمحكمة الجزئية؛ فإن استئناف الأحكام الصادرة من المحكمة الابتدائية، بصفتها المحكمة التي تنظر التظلم من الأمر على عريضة، يكون معقودًا إلى المحكمة الاستئنافية.

---

[١] د. محمود السيد عمر التحيوي: مرجع سابق، ص ٤٨٥.

[٢] في ذلك تقرر محكمة النقض أن "خلو قانون المرافعات من نص يمنع الطعن في الحكم الصادر في التظلم من أوامر تقدير اتعاب الخبراء. وجوب الرجوع إلى القواعد العامة للأوامر على العرائض. جواز الطعن فيها طبقًا لهذه القواعد بجميع الطرق المقررة". نقض ١٩٧١/٦/١، س ٢٢، ص ٧١٦.

وميعاد استئناف الحكم الصادر في التظلم من الأمر على عريضة هو خمسة عشر يومًا من تاريخ صدور الحكم في التظلم، باعتبار الحكم الصادر في التظلم حكمًا قضائيًا وقتيًا، وهو ما تقرره المادة ٢٧٧ من قانون المرافعات، والتي قررت أنه "ويكون الميعاد خمسة يومًا في المواد المستعجلة أيًا كانت المحكمة التي أصدرت الحكم".

وبدلًا من التظلم إلى المحكمة الابتدائية المختصة من الأمر على عريضة، يجوز، وفقًا لنص المادة ١٩٩ مرافعات، التظلم من الأمر الصادر على عريضة إلى نفس قاضي الأمور الوقتية الذي أصدره. حيث يعد هذا الطريق طريقًا بديلًا عن التظلم من الأمر على عريضة إلى المحكمة الابتدائية المختصة. ويكون التظلم هنا أيضا بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى. ويحكم القاضي في التظلم بتأييد الأمر أو بتعديله أو بإلغائه.

ويلاحظ أن لجوء المتظلم إلى القاضي الذي أصدر الأمر يمنعه من التظلم إلى المحكمة المختصة، والعكس صحيح؛ لأن الخيار هنا متاح للمتظلم باللجوء إلى أي الطريقين يريد، فإن اختار أحدهما امتنع عليه ولوج الطريق الآخر، إذ أنه ممنوع من الجمع بين الطريقين.

ويكون الحكم الصادر في هذا التظلم قابلًا للطعن عليه، كما هو الحال في التظلم المقدم إلى المحكمة المختصة بنظر التظلم. ويكون الطعن على التظلم المقدم إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية من اختصاص المحكمة الاستئنافية[١].

تاسعا: طريق آخر لإلغاء الأمر على عريضة:

كما ذكرنا آنفًا، فالأمر على عريضة ليس حكمًا قضائيًا يجوز الطعن عليه، وإن كان المشرع قد أجاز التظلم منه، سواء قُدم هذا التظلم أمام القاضي الذي أصدر الأمر أم أمام المحكمة المختصة.

ولكن بدلًا من ذلك يجوز لمن صدر ضده الأمر على عريضة، إقامة دعوى موضوعية بشأن الحق ذاته، وهو ما أجازته الفقرة الثانية من المادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، المضافة بالقانون ١٦٥ لسنة ٢٠٢٥، حيث قررت أنه "ومع عدم الاخلال بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة، يحق للمستأجر أو خلفه العام أو الخاص، بحسب الأحوال، رفع دعوى موضوعية أمام المحكمة المختصة وفقًا للإجراءات المعتادة على ألا يترتب على رفع الدعوى الموضوعية وقف أمر قاضي الأمور الوقتية المشار إليه".

ولا يمنع قيام المتضرر من الأمر على عريضة بالتظلم منه، من إمكانية إقامة تلك الدعوى الموضوعية أمام المحكمة المختصة، حتى ولو كان الحكم الصادر بالتظلم هو رفضه وتأييد القرار المتظلم منه؛ حيث إن موضوع التظلم يختلف عن موضوع الدعوى الموضوعية، فالتظلم ليس إلا اعتراضًا على الأمر الوقتي الصادر على عريضة، في حين أن الدعوى الموضوعية نزاع أو جدال بشأن الحق الموضوعي

---

[١] في ذلك تقرر محكمة النقض أنه "متى كان أمر الحجز صادرًا من قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية، ورفع التظلم عن هذا الأمر إلى القاضي الآمر، فإن الحكم الذي يصدر في التظلم يعد كأنه صادر من المحكمة الابتدائية منعقدة بهيئتها الكاملة، وتختص بنظر استئنافه محكمة الاستئناف". نقض ١٩٥٦/١٢/٦، مجموعة المكتب الفني، س ٧، ص ٩٥٧.

ذاته. والمحكمة المختصة بنظر الدعوى الموضوعية بطرد المستأجر أو خلفه من العين المؤجرة هي المحكمة الابتدائية التي يقع العقار في دائرتها محل عقد الإيجار.

لكن لا يجوز لمن أقام تظلمًا من الأمر على عريضة، ورفض تظلمه، أن يلجأ إلى الدعوى الموضوعية بطلب الحكم ببطلان الأمر على عريضة؛ لأن ذلك يُعد تحايلًا على القواعد المتعلقة بالتظلم من الأمر على عريضة، فهو قد استنفذ حقه في التظلم من الأمر، فلا يجوز له، من بعد أن رفض تظلمه، أن يعود ويقدم تظلمًا آخر أمام محكمة أخرى عن ذات الأمر.

ولا تؤثر إقامة الدعوى الموضوعية على تنفيذ الأمر على عريضة، حيث إن الأخير مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون، ولكن للمحكمة التي تنظر الدعوى الموضوعية أن تصدر حكمًا مستعجلًا وقتيًا بوقف تنفيذ الأمر لحين الفصل في الدعوى الموضوعية، وذلك متى تبين لها أن تنفيذ هذا الأمر قد يؤدي إلى خطر جسيم لا يمكن تداركه، وأنه من المرجح لديها الحكم بإلغاء الأمر على عريضة عند الفصل في الدعوى الموضوعية بشكل نهائي.

ويجوز أن يتضمن الطلب في الدعوى الموضوعية طلب بطلان الأمر على عريضة، متى لم يسبق المدعي إلى التقدم بتظلم عن الأمر على عريضة من قبل، وذلك بهدف إلغائه وزوال آثاره، جنبًا إلى جنب مع طلب الفصل في الحقوق التي يتعارض معها صدور الأمر على عريضة، كما يجوز أن يكون الطلب في الدعوى الموضوعية هو بطلان الأمر على عريضة فقط، وهنا تكون الدعوى بمثابة تظلم من الأمر.

وقد يلجأ المدعي إلى الدعوى الموضوعية لتفادي الحكم بعدم قبول التظلم؛ بسبب تقديمه بعد الميعاد المقرر قانونًا (عشرة أيام من تاريخ صدوره أو إعلانه). كما يجوز أن يتم التمسك بطلب بطلان الأمر على عريضة بطريق الدفع أمام المحكمة أثناء نظر الدعوى، وهنا يجب الالتزام بالقواعد المقررة في شأن الطلبات العارضة المقررة بقانون المرافعات. وفي هذه الحالات جميعها يجب ألا يكون المدعي قد تقدم بتظلم عن هذا الأمر إلى المحكمة المختصة من قبل، حيث يسقط حقه في تقديم تظلم آخر في هذه الحالة، حتى ولو كان في صورة طلب ببطلان الأمر يتم تقديمه إلى المحكمة التي تنظر الدعوى الموضوعية.

وتبرير ذلك أن الحكم في التظلم هو حكم قضائي يحوز حجية الأمر المقضي به في شأن التظلم من الأمر على عريضة، وبالتالي لا يجوز لأي محكمة أخرى أن تتصدى لذات الطلب من جديد تحت أي صورة كانت، وإلا أُهدرت حجية الأحكام، واضطربت المراكز القانونية. ولكن يكون للمحكمة التي تنظر الموضوع أن تقرر بطلان الأمر في حكمها الموضوعي ذاته، وهي هنا إنما تصدت للموضوع الأصلي للنزاع، وحكمها ببطلان الأمر إنما هو أثر للحكم الموضوعي، وليس حكمًا قائمًا بذاته.

عاشرا: تنفيذ الأمر على عريضة:

تنص المادة ٢٨٨ من قانون المرافعات على أن "النفاذ المعجل بغير كفالة واجب بقوة القانون للأحكام الصادرة في المواد المستعجلة أيًا كانت المحكمة التي أصدرتها، وللأوامر الصادرة على العرائض، وذلك ما لم ينص الحكم أو الأمر على تقديم كفالة".

وبموجب النص السابق، فالأمر على عريضة الصادر بطرد المستأجر أو خلفه العام أو الخاص لانتهاء مدة عقد الإيجار، يعد سندًا تنفيذيًا، متى وضعت عليه الصيغة التنفيذية، ويكون له نفس القوة التنفيذية المقررة للأحكام في المواد المستعجلة. حيث يكون هذا الأمر على عريضة نافذًا بقوة القانون، ولا يحتاج إلى أي إجراء آخر لذلك، ولا يحتاج إلى أن ينص القاضي على ذلك في الأمر نفسه[١].

كما لا يجوز تقييد نفاذ الأمر على عريضة بفوات مواعيد التظلم؛ لأن النص في المادة الثانية مكرر لم يشترط ذلك القيد لنفاذ الأمر على عريضة الصادر بطرد المستأجر أو خلفه لانتهاء مدة عقد الإيجار، كما أن الأصل في الأمر على عريضة أنه نافذ بقوة القانون، لا يوقفه أي قيد لم يشترطه المشرع بنص خاص[٢].

ولكن، ووفقًا للأصل المقرر بالمادة ٢٨١ من قانون المرافعات، يجب أن يسبق تنفيذ الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه، إعلان السند التنفيذي (الأمر على عريضة مشمولًا بالصيغة التنفيذية) إلى المستأجر أو خلفه. ويجب أن يشمل الإعلان على تكليف الأخير بتنفيذ الأمر على عريضة، وأن يشمل على صورة من هذا الأمر. ولا يجوز أن يتم التنفيذ قبل مرور يوم على الأقل من إعلان الأمر على عريضة إلى المنفذ ضده.

فالمادة الثانية مكرر لم تستثن الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه لانتهاء مدة عقد الإيجار من الأحكام العام المتعلقة بإجراءات تنفيذ السندات التنفيذية، وبالتالي يسري عليها ذات الإجراءات والأحكام والقيود المتعلقة بذلك، ما دام أنه لم يرد أي نص يعفيها من هذا الأمر.

ويترتب على عدم إعلان المستأجر أو خلفه بالأمر على عريضة قبل بدء التنفيذ بطلان التنفيذ، وكذلك الحال لو تم التنفيذ قبل مرور يوم على إعلان المنفذ ضده. ويجوز للمنفذ ضده أن يستشكل في التنفيذ إن لم تراع الإجراءات السابقة، ويكون لقاضي التنفيذ أن يأمر بإيقاف إجراءات التنفيذ لحين استيفاء الإجراءات المقررة قانونًا[٣].

وفي ذلك تقرر محكمة النقض أنه متى كان تذييل الحكم بالصيغة التنفيذية شرطًا لصحة إجراء التنفيذ الجبري، فإنه يتعين أن يتم إعلان المدين به، فلا يكفي إعلانه بصورة غير رسمية منه، أو بصورة رسمية غير مذيلة بالصيغة التنفيذية، مراعاة للحكمة التي قصدها الشارع من اشتراط تذييل الحكم بصيغة تنفيذية، وإلا كان التنفيذ باطلًا حابط الأثر[٤].

---

[١] د. محمود محمد هاشم: قواعد التنفيذ الجبري وإجراءاته في قانون المرافعات، بدون ناشر، ط ٢، ١٩٩١، ص ٢١٠.

[٢] من ذلك ما قررته المادة ٩ من القانون ٩٢ لسنة ١٩٤٤ بشأن رسوم التسجيل والحفظ والمعدلة بالقانون ٦٣ لسنة ١٩٤٨، والتي قررت أن الأوامر التي تصدر من أمين الشهر العقاري بتقدير الرسوم التكميلية (التي يتم تنفيذها بالطريق القضائي بعد وضع الصيغة التنفيذية عليها من المحكمة) لا يجوز تنفيذها إلا بعد صيرورتها نهائية بفوات مواعيد المعارضة، أو بالفصل فيها.

[٣] عز الدين الدناصوري، حامد عكاز: التعليق على قانون المرافعات، ج ٤، طبعة لجنة الشريعة الإسلامية بنقابة المحامين: القاهرة، ط ١٣، ٢٠٠٨، ص ١٠١.

[٤] الطعن ١٢٧٨ لسنة ٦٧ ق، جلسة ١٩٩٨/٧/١١.

ولا يجوز التعلل هنا بما قرره المشرع من سقوط الأمر على عريضة لعدم تنفيذه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره؛ لأن إجراءات التنفيذ بالفعل قد بدأت بمجرد تقديم طالب التنفيذ الأمر على عريضة المشمول بالصيغة التنفيذية إلى إدارة التنفيذ وإعلان المنفذ ضده به، حيث إنه من هذا التاريخ ينقطع ميعاد السقوط[١].

ولا يترتب على رفع التظلم من الأمر على عريضة وقف تنفيذه؛ لأن النفاذ المعجل للأمر على عريضة مقرر بقوة القانون. وفي هذا تأكيد لما قررته المحكمة الدستورية العليا من اعتبار المؤجر الذي قُضي له بطرد المستأجر من العين يكون ذو حق ظاهر يحميه المشرع، ولا يجوز تعليق اقتضاء هذا الحق وتنفيذه على إرادة المستأجر؛ لأن في ذلك إعاقة للتنفيذ وإهدار للأحكام القضائية[٢].

ولكن ذلك لا يمنع المحكمة التي تنظر التظلم من أن تأمر بوقف النفاذ المعجل للأمر على عريضة المتظلم منه، وذلك متى تم طلب وقف التنفيذ قبل تمامه، مع وجود خشية من وقوع ضرر جسيم بسبب تنفيذ الأمر، وترجيح المحكمة التي تنظر التظلم إلغائه في نهاية الأمر، وفقًا للمقرر بالمادة ٢٩٢ من قانون المرافعات.

هذا ومن جهة أخرى، يسري النفاذ المعجل بقوة القانون المنصوص عليه بالمادة ٢٨٨ مرافعات على الحكم الصادر في التظلم من الأمر على عريضة، سواء كان الحكم في هذا التظلم قد صدر بتأييد الأمر أو تعديله؛ كأن يكون الأمر على عريضة قد صدر برفض إصدار الأمر بطرد المستأجر، ولكن عند التظلم منه قررت المحكمة التي تنظر التظلم إلغاء الأمر الصادر، والقضاء بطرد المستأجر من العين، فهنا يتمتع الحكم الصادر في التظلم بالنفاذ المعجل بقوة القانون على اعتبار أنه صادر في مادة مستعجلة.

ويجب أن يلاحظ أن التنفيذ هنا يكون على مسؤولية الدائن (المؤجر أو المالك)، فالقاضي حين يأمر بطرد المستأجر أو خلفه من العين بسبب انتهاء مدة عقد الإيجار، يحكم وفقًا للظاهر من الأوراق التي قدمها المؤجر أو المالك، ويكون الأخير مسؤولًا عن الأضرار التي قد تنشأ جراء تنفيذ الأمر على عريضة. وعليه، فمتى أُلغي الأمر وتقرر إعادة الحال إلى ما كان عليه قبل صدوره، يكون المؤجر أو المالك ملزمًا بذلك، ولا يجوز له أن يتعلل بأن تنفيذ الأمر كان بسبب كونه معجلًا بقوة القانون، ذلك أن المشرع حين منحة هذا الحق، أعطاه رخصة استخدامه أو عدم استخدامه حسبما يتراءى له، فإن استخدمه صار مسؤولًا عن كل الأثار التي قد تترتب على إلغائه فيما بعد.

---

[١] فالمقرر في قضاء النقض أن "الذي يقطع التقادم هو إعلان السند التنفيذي المتضمن التكليف بالوفاء، ولم يشترط المشرع عبارات معينة لهذا التكليف، فيكفي أيه عبارة تدل بذاتها على تصميم صاحبها على هذا التكليف". الطعن رقم ٧٥٦ لسنة ٤١ ق، جلسة ١٩٨١/١٢/٣١.

[٢] الدعوى رقم ٨١ لسنة ١٩ ق دستورية، جلسة ١٩٩٩/٢/٦. وقد جاء في هذا الحكم "إن المحكوم له من القضاء المستعجل بطرد مستأجر من العين المؤجرة، ذوو حق ظاهر يحميه المشرع، ويمنحه رعاية خاصة، فيجيز اقتضاءه قبل أن يستقر بصورة نهائية. وتعليق تنفيذ الحكم الصادر في مادة مستعجلة -ولو كان نهائيًا- على إجراء هذا التنفيذ في مواجهة المستأجر، مؤداه أن يظل هذا الحكم عصيًا على التنفيذ دائمًا كلما عنَّ لمستأجر العين المحكوم بطرده منها بحكم نهائي، ألا يمثل بشخصه عند إجراء التنفيذ، فلا يكون إتمامه إلا معلقًا على محض إرادته إن شاء مضى بالتنفيذ إلى نهايته من خلال حضوره لإجراءاته، وإن شاء أعاق التنفيذ بالتغيب عنه. ولا كذلك شأن الأحكام القضائية التي لا يجوز أن يكون إنفاذ أثارها معلقًا على محض إرادة من صدر الحكم ضده."

وعلى ذلك، فإن تم تنفيذ الأمر على عريضة، وتم طرد المستأجر من العين، ثم قُضي في تظلم الأخير أو في الدعوى الموضوعية بإلغاء الأمر على عريضة واعتباره كأن لم يكن، واستمرار عقد الإيجار قائمًا، كان على المؤجر التنفيذ العيني لهذا الحكم بإعادة العين إلى المستأجر، فإن استحال هذا التنفيذ العيني، كان ملزمًا بتعويض المستأجر عن ذلك، سواء أكان تعويضًا عينيًا أو نقديًا.

ومن جهة أخرى، يجوز للقاضي أن يُقيد النفاذ المعجل تنفيذ الأمر على عريضة، بوجوب تقديم كفالة ممن صدر له الأمر على عريضة، وهنا يتوقف النفاذ المعجل المقرر بنص القانون على ضرورة تقديم الكفالة المقررة.

ووفقًا لنص المادة ٢٩٢ مرافعات يجوز للمحكمة التي تنظر التظلم، وكذلك تلك التي تنظر الطعن على التظلم، أن توقف النفاذ المعجل للأمر الصادر على عريضة، وذلك متى استظهرت الخشية من وقوع ضرر جسيم من جراء التنفيذ لا يمكن تداركه فيما بعد، وأن يرجح لها، من أسباب التظلم أو الطعن، إمكانية إلغائه. كما يجوز لها بدلًا من إيقاف التنفيذ أن تأمر بتقديم كفالة، أو بأي شيء تراه كفيلًا لصيانة حق المحكوم عليه.

ولا يجوز للمحكمة التي تنظر التظلم أن تأمر بإيقاف تنفيذ الأمر على عريضة من تلقاء نفسها، بل يجب أن يطلب المتظلم وقف تنفيذ الأمر لحين الفصل في موضوع التظلم، ويكون إبداء ذلك الطلب في صحيفة التظلم المقدمة منه، كما يجوز له إبداء ذلك شفاهة في الجلسة المحددة لنظر التظلم في صورة طلب عارض، ويجب أن يكون في حضور الخصم ويتم إثباته في محضر الجلسة، وذلك وفقًا للمقرر بالمادة ١٣٣ مرافعات.

كما يجب على المحكمة، حتى تقرر إيقاف تنفيذ الأمر على عريضة مؤقتًا لحين الفصل في موضوع التظلم، أن تتأكد من أمرين:

١. أن تكون أسباب التظلم من الأمر مما يرجح معها إلغاؤه.
٢. الخشية من وقوع ضرر جسيم من تنفيذ الأمر على عريضة.

والحكم الصادر من المحكمة التي تنظر التظلم، بوقف تنفيذ الأمر على عريضة موقتًا لحين الفصل في موضوعه، لا يقيدها عند التصدي لموضوع التظلم، كما أنه لا يقيد المحكمة التي تنظر موضوع النزاع.

ومن البديهي أنه لا يجوز للمحكمة التي تنظر التظلم أن تأمر بإيقاف تنفيذ الأمر متى تم تنفيذه بالفعل، حتى ولو كان رفع التظلم قد تم قبل تنفيذ الأمر؛ إذ لا فائدة تُرجى من الأمر بإيقاف التنفيذ في هذه الحالة.

ويجب على قلم الكتاب أن يقوم بتذييل الأمر على عريضة بالصيغة التنفيذية، حتى يستطيع الطالب تقديمه إلى إدارة التنفيذ المختصة لتنفيذه الأمر[١]، وفقًا للمقرر بالمادة ٢٨٠ من قانون المرافعات، والتي تعتبر الأوامر سندات تنفيذيه متى ذُيلت بالصيغة التنفيذية المحددة بالمادة المذكورة[٢].

وحتى يتم تنفيذ الأمر على عريضة بطرد المستأجر الممتنع عن الإخلاء، يجب أن يتوافر في الأمر على عريضة الشروط اللازمة لاعتباره سندًا تنفيذيًا، وأهمها أن يكون الحق المراد اقتضاؤه محقق الوجود، ومعين المقدار، وحال الأداء، وأن يكون السند التنفيذي (الأمر على عريضة المشمول بالصيغة التنفيذية) دالًا على توافر ذلك.

لذلك، يجب أن يحدد بشكل واضح في الأمر على عريضة العين محل التنفيذ، واسم المنفذ ضده وصفته، وجميع البيانات الدالة عليه، فلا يجوز الاعتماد على دليل خارجي لتكملته[٣]. كما يجب أن تكون صياغة الأمر واضحة بالإخلاء والطرد من تلك العين، وألا يكون الأمر على عريضة معلقًا على شرط.

فعلى سبيل المثال لا يجوز التنفيذ متى ثبت عدم وجود العين المراد طرد المستأجر منها، فلا يجوز أن يكون الأمر على عريضة مجرد إثبات مجرد لحق المؤجر في طرد المستأجر، فإذا تبين لمعاون التنفيذ عدم وجود العين، يقوم بإيقاف التنفيذ، وتحرير محضر بذلك وعرض الأوراق على قاضي التنفيذ لاتخاذ اللازم.

ونفس الحال بالنسبة للعقبات الأخرى التي يواجهها معاون التنفيذ أثناء تنفيذ الأمر، سواء كانت معوقات قانونية؛ كاستيلاء الحكومة على العقار للمنفعة العامة مثلًا، أو نزع ملكيتها، أو معوقات مادية؛ كالهدم، أو غير ذلك من الأسباب.

حادي عاشر: الإشكال في تنفيذ الأمر على عريضة:

والسؤال الذي يبرز الآن: هل يجوز للمستأجر أو خلفه أن يُقيم إشكال في تنفيذ الأمر على عريضة؟ وما هو أثر هذا الاشكال؟

لا شك أن الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه الممتنع عن إخلاء العين المؤجرة وردها إلى المؤجر أو المالك عند انتهاء مدة عقد الايجار، وفقًا للمقرر بالمادة الثانية مكرر من القانون ٤ لسنة ١٩٩٦، إنما هو سند تنفيذي، تسري عليه الأحكام المقررة لأي سند تنفيذي آخر، ولم يضع له المشرع أي امتياز خاص في هذا الشأن. وعليه، فلا يوجد ما يمنع قانونًا من أن يقوم المستأجر أو خلفه بعمل إشكال في تنفيذ الأمر على عريضة الصادر بطرده من العين المؤجرة.

وإشكالات التنفيذ في الأصل هي نزاع مؤقت يحدث أثناء عملية التنفيذ، فهي عارض من عوارض التنفيذ الجبري التي تعترض سيره، وتتخلل إجراءاته في أغلب الأحوال، لكنها يمكن أن تكون سابقة على

[١] تقرر محكمة النقض أن "المقصود من تذييل الاحكام بالصيغة التنفيذية تأكيد أن طالب التنفيذ هو صاحب الحق الثابت بالحكم، وأنه لم يستوف هذا الحق بتنفيذ سابق". الطعن ٥٩٠ لسنة ٣٤ ق، جلسة ١٩٦٩/١/٢٨، س ٢٠، ص ١٧٦.

[٢] عز الدين الدناصوري واخر، المرجع السابق، ص ٧٧،٧٨.

[٣] الطعن ١٠١٤١لسنة ٦٤ ق، جلسة ١٩٩٩/١٢/١٤.

هذه الإجراءات، وهي لا تهدف إلى الطعن في الحكم الأصلي، ولا تمس أصل الحق، بل تقتصر على ما يطرأ على إجراءات التنفيذ من معوقات أو ظروف استجدت من بعد صدور الحكم أو الأمر المعتبر سندًا تنفيذيًا، والقصد منها تدارك الأخطار الناشئة عنه. لعل أبرزها بطلان السند التنفيذي، أو بطلان إعلانه، وتكون بطلب اتخاذ تدبير وقتي قد يكون من شأنه التأثير في التنفيذ سلبًا أو إيجابًا، أو يؤدي إلى زواله أو التأثير في محله[١].

ووفقًا للمقرر بنص المادة ٣١٢ من قانون المرافعات، فإن الاشكال الأول، الذي لم يسبقه زمنيًا أي إشكال آخر، الذي يقيمه المنفذ ضده على إجراءات التنفيذ، يوقف التنفيذ بقوة القانون؛ لأنه إذا تم التنفيذ، فإن الفصل في الإشكال لن يكون مجديًا، ويترتب هذا الأثر سواء أُقيم هذا الإشكال أمام معاون التنفيذ الذي يباشره، أو تم بالطريق المعتاد لرفع الدعاوى[٢].

لذلك فإن قيام المستأجر أو خلفه بعمل إشكال أول في تنفيذ الأمر على عريضة بطرده من العين المؤجرة، يكون من أثره إيقاف التنفيذ. ذلك أن المشرع لم يخرج تنفيذ الأمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه المقرر بالمادة الثانية مكرر سالفة البيان، من الأحكام العامة المتعلقة بأثر الاشكال الأول في إيقاف التنفيذ بقوة القانون، مثلما فعل في أحوال أخرى[٣].

ثاني عاشر: سقوط الأمر على عريضة:

وحتى لا يكون الأمر الصادر على عريضة سلاحًا بيد من صدر بحقه، يشهره في وجه خصمه في أي وقت يشاء، ومع احتمال تبدل الأوضاع وتغير الظروف، وحيث أن الأمر على عريضة في حد ذاته ليس إلا تصرفًا ولائيًا لا يحمل إلا إجراءً تحفظيًا، وقد صدر لتقرير إجراءات وتدابير وقتيه، ولمواجهة ظروف قابلة للتغير؛ فقد أكد المشرع في المادة ٢٠٠ من قانون المرافعات على سقوط الأمر الصادر على عريضة إذا لم يقدم للتنفيذ خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره، وإن كان هذا السقوط لا يمنع من التقدم بطلب لاستصدار أمر جديد.

والمقرر أن السقوط المنصوص عليه بالمادة ٢٠٠ من قانون المرافعات لا يتعلق بالنظام العام. لذلك، لا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وإنما يجب على من صدر ضده الأمر أن يتمسك به، كما يجوز له التنازل عنه صراحة أو ضمنا[٤].

فالعلة من اللجوء إلى الحماية القضائية للحقوق والمراكز القانونية من خلال طريق الأمر على عريضة ينم عن لهفة طالب إصدار الأمر وخشيته من خطر داهم، لذا فهو قد سعى إلى الحماية القضائية

---

[١] د. إبراهيم أمين النفياوي: منازعات التنفيذ، دراسة في قانون المرافعات لتطور فكرة منازعات التنفيذ وتحديد إطارها ونظامها القانوني وتمييزها إلى موضوعية ووقتيه، دار النهضة العربية: القاهرة، ط ١، ٢٠٠٥، ص ٢٤١.

[٢] المرجع السابق، ص ٢٧٦ وما بعدها.

[٣] على سبيل المثال فقد أخرجت المادة ٧٧ من القانون ١ لسنة ٢٠٠٠ الإشكال في تنفيذ أحكام النفقات من القاعدة العامة المتعلقة بأثر الإشكال الأول في وقف التنفيذ بقوة القانون.

[٤] في ذلك تقرر محكمة النقض أنه "يسقط الأمر على عريضة إذا لم يقدم خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره. عدم تعلق هذا السقوط بالنظام العام. وجوب التمسك به ممن صدر ضده الأمر. جواز النزول عنه صراحة أو ضمنا". نقض ١٩٦٩/٣/١١، س ٢٠، ص ٣٨٨.

عن طريق الأمر على عريضة لمواجهة هذا الخطر وحماية ذلك الحق من الخطر الذي يحيق به، لذلك فمتى تحصل على هذا الأمر، فالمبررات السابقة توجب أن يكون مقدامًا إلى تنفيذ الأمر فور صدوره لا التراخي في ذلك، حيث إن التراخي في تنفيذ الأمر يشير إلى عدم وجود هذا الخطر وعدم وجود المبرر لحمايته عن هذا الطريق.

وبالبناء على ذلك، إذا صدر أمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه من العين لانتهاء عقد الإيجار، ولم يبادر المؤجر أو المالك إلى تنفيذ هذا الأمر خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدروه، سقط الأمر ولا يكون له أي حجية، ويمتنع على إدارة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية تنفيذ الأمر إن تقدم الطالب إليها لتنفيذه، ولا يكون عليها أي حرج في ذلك، إذ أن المادة ٢٠٠ اعتبرت الأمر على عريضة الذي لم يقدم للتنفيذ خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره قد سقط بقوة القانون، فلا يحتاج إلى أي تدخل لإقرار ذلك، سواء من قاضي التنفيذ أو غيره.

ولكن إذا كان السبب في عدم تنفيذ الأمر على عريضة يعود لغير طالب التنفيذ؛ كمماطلة قلم الكتاب في تسليم الامر مشمولًا بالصيغة التنفيذية إلى الطالب، فإن ذلك لا يعد سببًا يمنع من سقوط الأمر؛ لأن القانون قد جعل مجرد مرور مدة الثلاثين يومًا مسقطة لنفاذ الأمر بدون النظر إلى الظروف التي أدت إلى ذلك. لكن في نفس الوقت، فإنه متى قامت الدلائل على تقصير الغير، وتسببه في عدم تنفيذ الأمر خلال الثلاثين يومًا التالية لصدوره، كان المتسبب في ذلك مسؤولًا قبل الطالب عن تعويض الأضرار الناتجة عن ذلك، وإن كان تابعًا لجهة ما، فإن المسؤولية تنعقد في ذمة المتبوع وفقًا لقواعد مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.

ومن جهة أخرى، فإن سقوط الأمر على عريضة لعدم تنفيذه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره، لا يمنع الطالب من التقدم بأمر على عريضة جديد متى ظلت أسبابه قائمة لم تنتف. ولكن من جهة أخرى، فإن سقوط الأمر على عريضة لعدم تنفيذه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره، يمنع من رفع التظلم بشأنه؛ لانعدام جدوى التظلم في هذا المقام.

ثالث عشر: الخاتمة

- للمؤجر أو المالك اللجوء إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة الابتدائية التي يقع في دائرتها العقار بطلب اصدار أمر على عريضة بطرد المستأجر أو خلفه من العين لانتهاء مدة عقد الايجار أو الامتداد القانوني له.
- يعتبر الأمر على عريضة هنا حالة استثنائية من الإجراءات التي نظمها المشرع بالمادة ١٩٤ من قانون المرافعات، وبالتالي فما قرره المشرع فيها من قيود خاصة تنفذ، وما سكت عنها المشرع من إجراءات تنطبق عليها الأحكام العامة الخاصة بالأوامر على عرائض.
- إذا وُجدت منازعة موضوعية متعلقة بمدة عقد الإيجار نفسه فإنها تعد مانعًا من طلب إصدار أمر على عريضة؛ على اعتبار أن سبب الدعوى الموضوعية وسبب الطلب المتعلق بإصدار الأمر على عريضة واحد، وهو مدة العقد.

- لا تتمتع الأوامر على عرائض بحجية الحكم القضائي، ويترتب على ذلك أنه يجوز لمن تقدم بطلب لإصدار أمر على عريضة وتم رفضه، أن يعود إلى القاضي المختص بطلب إصداره مرة أخرى.
- يرفع التظلم من الامر على عريضة إما إلى القاضي الذي أصدر الأمر، أو إلى المحكمة الابتدائية المختصة بدعوى الطرد، ويكون ميعاد التظلم عشرة أيام من تاريخ صدور الأمر بالنسبة لمقدم الطلب، أو من تاريخ إعلانه أو البدء في التنفيذ لمن صدر ضده.
- لا يترتب على تقديم التظلم وقف تنفيذ الأمر على عريضة، لكن يجوز للمحكمة أن تأمر بذلك أثناء نظر التظلم أو تأمر بتقديم كفالة لإجراء التنفيذ.
- يكون الحكم الصادر في التظلم قابلًا للطعن عليه، ويتم ذلك أمام المحكمة الاستئنافية المختصة.
- لا تؤثر إقامة الدعوى الموضوعية على تنفيذ الأمر على عريضة، حيث إن الأخير مشمول بالنفاذ المعجل بقوة القانون، ولكن للمحكمة التي تنظر الدعوى الموضوعية أن تصدر حكمًا مستعجلًا وقتيًا بوقف تنفيذ الأمر لحين الفصل في الدعوى الموضوعية.
- يتم تنفيذ الأمر على عريضة وفقا للقواعد العامة المقررة لتنفيذ الأحكام والأوامر، ويوقف الإشكال الأول تنفيذ الأمر بقوة القانون.
- يسقط الأمر على عريضة إن لم يبادر إلى تنفيذه خلال ثلاثين يومًا من تاريخ صدوره، وإن كان السبب في ذلك يرجع إلى الغير، فإنه يكون مسؤولًا عن تعويض من صدر بحقه الأمر على عريضة عن جميع الأضرار التي لحقت به جراء ذلك، وإن كان تابعًا لجهة ما، فإن هذه الجهة تتقرر مسؤوليتها وفقًا لقواعد مسؤولية التابع عن أعمال تابعة.